

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Rozenlaan 37**

**Rhenen**



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

**Janssen & van Dijk**  
**Garantiemakelaars B.V.**  
Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar



# Wat leuk dat je interesse hebt in dit appartement!

## COMFORTABEL WONEN AAN DE ROZENLAAN!

Dit compleet en goed afgewerkte 2-KAMER APPARTEMENT op de 4e verdieping van het appartementencomplex Huis ten Dale biedt een comfortabele thuisbasis in het charmante Rhenen.

Koopsom € 225.000,- k.k.







## Kenmerken van dit appartement

<b>Soort woning</b>	Portiekflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1962
<b>Inhoud</b>	200 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte</b>	63 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Servicekosten (excl. verwarmingskosten)</b>	€ 288,- per maand
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Aantal slaapkamers</b>	1

# Omschrijving van het appartement

Geniet van een sfeervol appartement met een hoog afwerkingsniveau, een eigen berging op de begane grond, een praktische indeling met moderne inbouwkeuken en badkamer en een prachtig vrij en weids uitzicht! Het appartement is centraal gelegen nabij de bossen, winkels, NS-station, uitvalswegen en maakt deel uit van een verzorgd complex met onder andere 2 liften, een multifunctionele recreatieruimte, bibliotheek, gastenkamers en een mooie gemeenschappelijke tuin met jeu de boules baan en barbecuefaciliteiten.

Dit appartement biedt niet alleen een comfortabel thuis, maar ook een fijne basis voor ultiem woonplezier. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging om te ervaren wat wonen aan de Rozenlaan inhoudt!

## Indeling

Je krijgt toegang tot het appartementencomplex via een representatieve hoofdentree. Deze is voorzien van een videofoon- en een brievenbusentableau, een dubbele liftinstallatie en een trappenhuis.

Via lift of trap bereik je de 4e verdieping, waar wij nummer 37 te koop aanbieden. Achter de voordeur van dit mooie appartement vind je in de ruim opgezette entreehal de videofoon, een vaste kast en een kastenwand met meterkast, voorraadkast en garderobekast.

Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, slaapkamer, keuken en woonkamer. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fonteintje; in deze ruimte zijn de wanden tot halverwege afgewerkt met een houten lambrisering met een hoge plint en op de vloer liggen antracietkleurige tegels.

De prettig ruime slaapkamer (ca. 16m<sup>2</sup>) is voorzien van een deur naar het balkon (inclusief rolhordeur), een radiatorombouw en een kastenwand met aansluiting voor de wasmachine. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot de badkamer. Deze is geheel betegeld met een lichte gemarmerde wandtegel en voorzien van een wastafelmeubel en een douchehoek met plateau. Op de vloer liggen antracietkleurige tegels.

Het balkon is vanuit de woonkamer, keuken en slaapkamer bereikbaar en hiervandaan heb je een schitterend vrij en weids uitzicht!

De keuken is voorzien van een deur naar het balkon (inclusief rolhordeur) en een complete inbouwkeuken met gebroken witte fronten en een antracietkleurig gemêleerd composiet aanrechtblad. Je hebt hier de beschikking over een combimagnetron, koelkast met vriesvak, keramische kookplaat, schouwwasemkap, spoelbak, vaatwasser en een elektrische boiler (60 liter).

De woonkamer heeft een prettige lichtinval door het kamerbrede raam en is voorzien van een praktische vaste kast, een deur naar het balkon (inclusief rolhordeur), een radiatorombouw en een elektrische screen.

## Afwerking

Het appartement is hoofdzakelijk voorzien van gesausde wanden en hoge plinten. In de hal, woonkamer en slaapkamer ligt tapijt en in de keuken ligt zeil in een donkere houtstructuur.

## Oppervlakten

Woonkamer: ca. 25m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 4m<sup>2</sup>

Keuken: ca. 5m<sup>2</sup>

Slaapkamer: ca. 16m<sup>2</sup>

Badkamer: ca. 3m<sup>2</sup>

### **Appartementencomplex**

Huis ten Dale is een verzorgd en goed onderhouden complex dat onder andere beschikt over 2 liften, een multifunctionele recreatieruimte, bibliotheek, gastenkamers en een mooi aangelegde gemeenschappelijke tuin met jeu de boules baan en barbecuefaciliteiten. De toelatingseisen zijn:

- Het appartement mag door maximaal 2 personen bewoond worden;
- Een van de bewoners moet minimaal 50 jaar zijn;
- Je moet zelfredzaam zijn;
- Er moet sprake zijn van financiële stabiliteit;
- Toekomstige bewoners krijgen eerst een kennismakingsgesprek met het bestuur;
- Er zijn eenmalige entreekosten verschuldigd ad € 455,00.

### **Omgeving**

Dit keurig onderhouden appartement is gelegen aan de rustige Rozenlaan in het charmante Rhenen. Zowel de centrumvoorzieningen als de bossen van Utrechtse Heuvelrug liggen op loopafstand. Dankzij de nabijheid van bushaltes, NS-station Rhenen en verschillende uitvalswegen is er een uitstekende verbinding met omliggende steden als Arnhem en Utrecht. Je geniet hier in alle rust en privacy van al het goede wat Rhenen en omgeving te bieden heeft.



















# Indeling



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenlaan 37

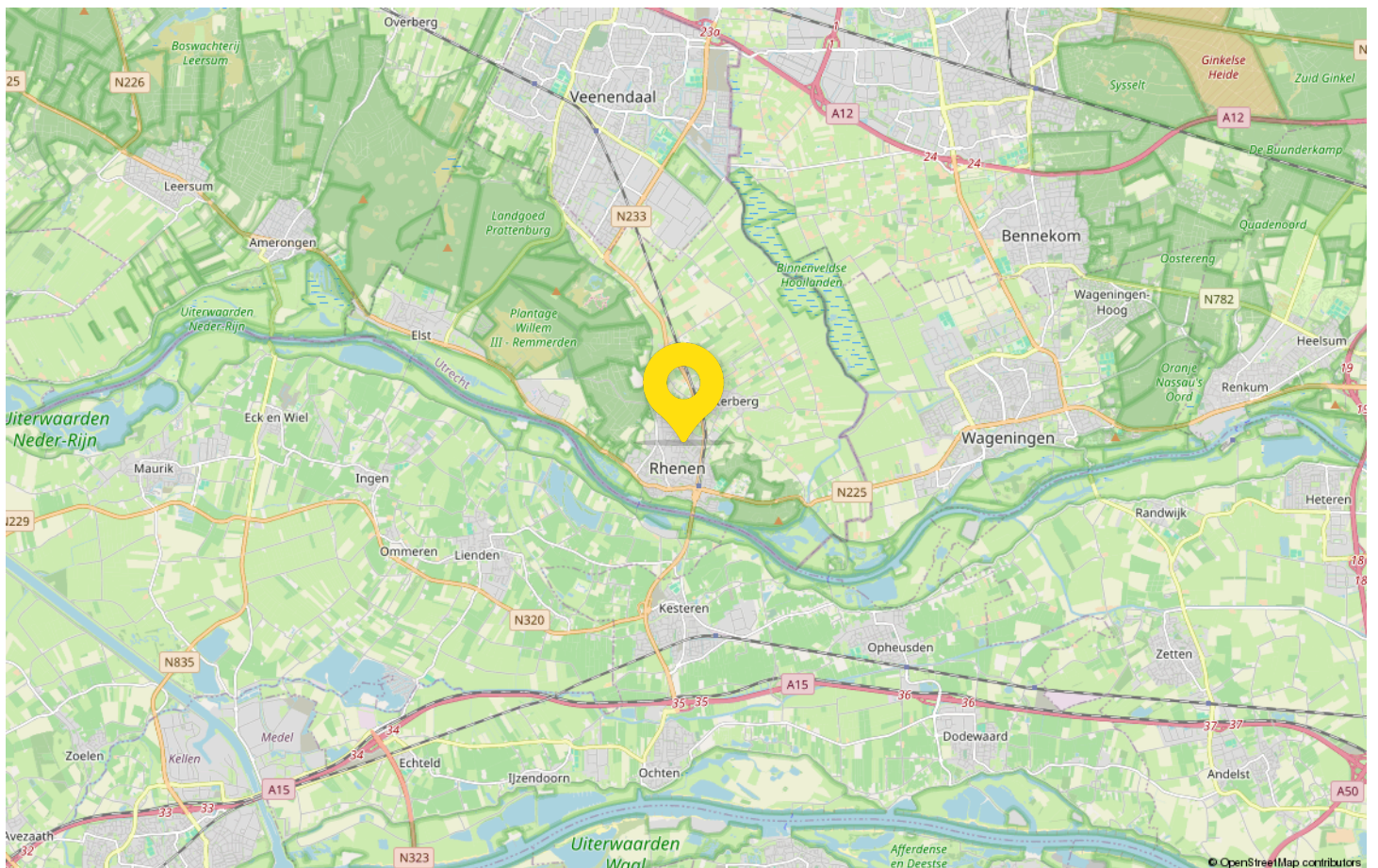
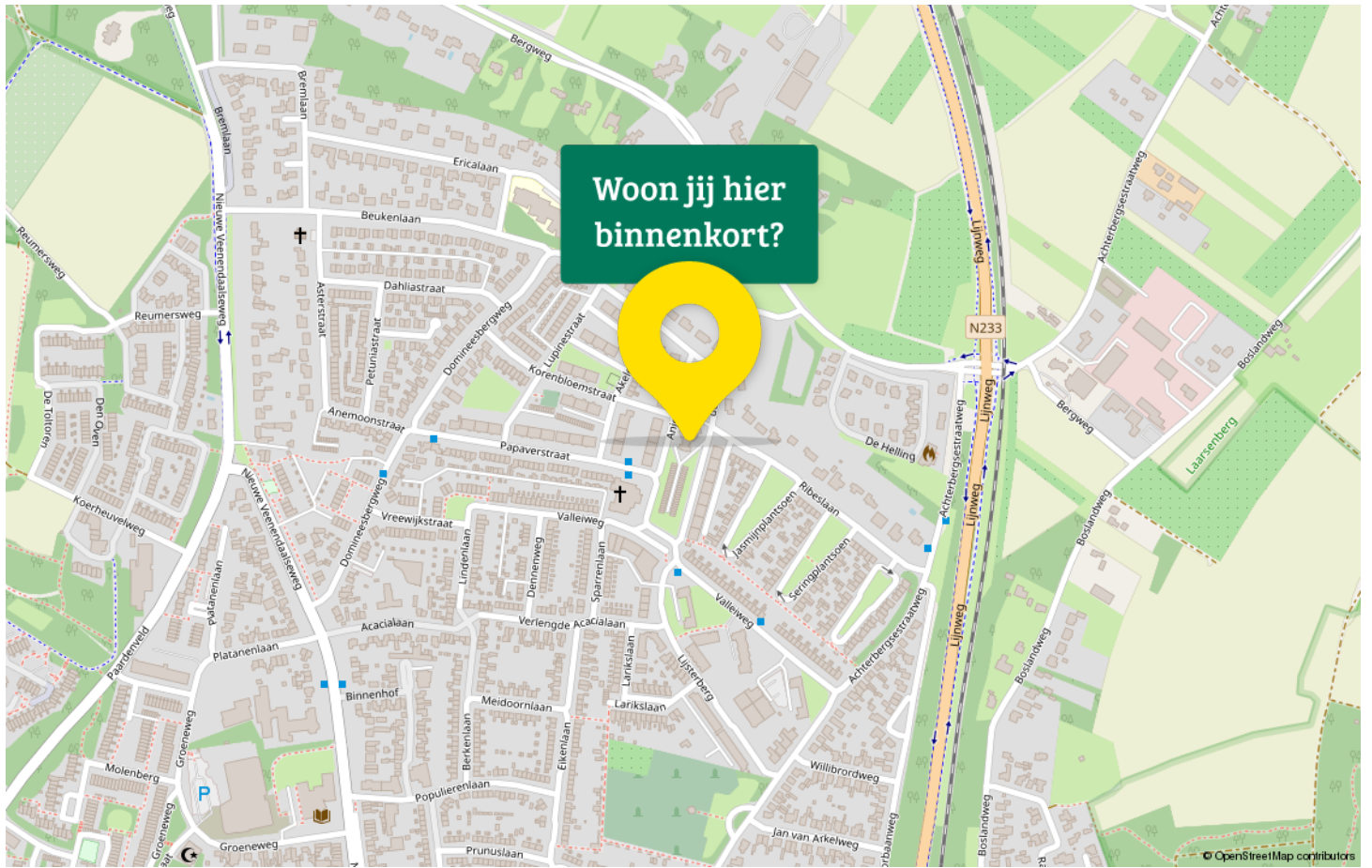


12345	Deze kaart is noordgericht		
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Rhens
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2733
—	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart







# Janssen & Van Dijk jouw Garantiemakelaar

## Gratis waardebeoordeling?

**Overweeg je om jouw woning te gaan verkopen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw woning? Dan komen wij graag bij jou langs om persoonlijk kennis te maken en een reële verkoopopbrengst van jouw woning te bepalen.**

Naast een reële inschatting van de huidige marktwaarde krijg je tijdens dit persoonlijke gesprek ook een goed advies over de verkoopstrategie voor jouw woning. Dit persoonlijke gesprek is volledig vrijblijvend en kosteloos.

### Jouw voordelen

- Er zijn geen kosten aan verbonden
- Advies over de verkoopopbrengst van jouw woning
- Advies over de verkoopstrategie voor jouw woning
- Uitgewerkt persoonlijk verkoopadvies op basis van jouw wensen
- Verkoopgarantie: je betaalt pas courtage als jouw woning is verkocht



### Adresgegevens

Kerkewijk 30  
3901 EG Veenendaal

### Wij zijn bereikbaar via:

0318 – 524 123  
info@janssensvandijk.nl  
[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





## Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.









## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0318 – 524 123**

[info@janssensvandijk.nl](mailto:info@janssensvandijk.nl)

[www.janssensvandijk.nl](http://www.janssensvandijk.nl)



**JANSSEN &  
VAN DIJK**  
GARANTIEMAKELAARS

Janssen & van Dijk Garantiemakelaars B.V.

Kerkewijk 30

3901 EG Veenendaal

